

Asia: VN/33796/2025

Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Yleiset kommentit esitysluonnoksesta

Helsingissä asuntomarkkinat ja asuntorakentaminen ovat olleet poikkeuksellisen suuressa muutoksessa viimeisten vuosien ajan. Asumisoikeusyhtiöissä muutokset ovat näkyneet muun muassa vastikekorotuspaineina sekä tyhjäkäynnin lisääntymistä. Samalla kysyntä ja tarve kohtuuhintaiselle, omistus- ja vuokra-asumisen välimallille on säilynyt.

Lainsäädännöllä ei tule tarpeettomasti horjuttaa asumismuodon peruseriaatteita tai edistää asuntokannan vapautumista rajoituksista. Helsingissä esityksen mukainen rajoituksista vapautuminen on ongelmallinen erityisesti segregaaation ehkäisyn näkökulma, koska asumisoikeuskantaa on rakennettu tukemaan tasapainoista kaupunkikehitystä. Rajoituksista vapauttaminen tulee tehdä hallitusti ja harkitusti sellaisissa tilanteissa, joissa se hyödyttää koko kannan taloudellista kestävyyttä ja suunnitelmallista ylläpitoa ja tätä kautta myös asukkaita. Helsinki kannattaa rajoituksista vapauttamista vajaakäyttö- ja konkurssitilanteissa, mutta ei asumisoikeussopimuksien irtisanomisehtoa. Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon korkotukilainoituksen loppumisen myötä olemassa olevilla asumisoikeusasunnoilla on keskeinen rooli turvallisena ja kohtuuhintaisena välimallin asumismuotona sekä tasapainoisen kaupunkikehityksen tukijana. Helsingin kaupunki korostaa asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden merkitystä ja asumisoikeusasumisen säilyttämistä houkuttelevana asumisvaihtoehtona myös tulevaisuudessa.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteessa (88 a §)

Helsingissä asumisoikeustalojen asunnot ovat yhä pääasiassa asumisoikeuskäytössä. Vajaakäyttötilanteet ovat kuitenkin lisääntyneet viimeisen kolmen vuoden aikana vallitsevan asuntomarkkinatilanteen ja nousseen kustannustason vuoksi. Varken julkaiseman Asuntomarkkinakatsaus: Asumisoikeusasunnot 2025 -raportin mukaan vuonna 2025 Helsingissä oli asumisoikeusasunnoista kuusi prosenttia lunastettuina, kolme prosenttia tyhjinä ja kolme prosenttia

vuokrattuina. Vielä vuonna 2023 asumisoikeusasunnoista vain kaksi prosenttia oli lunastettuina, yksi prosenttia tyhjinä eikä yhtään vuokrattuna. HASOn asuntokannasta oli vuoden 2025 lopussa tyhjänä kaksi prosenttia ja vuokrattuina noin kolme prosenttia. Vaikka laskua yli 99 prosentin käyttöasteesta vuonna 2024 on ollut, voidaan kokonaiskäyttöastetta kuitenkin edelleen pitää suhteellisen korkeana (97,8 prosenttia v. 2025).

Helsingin kaupunki pitää hyvänä, että rajoituksista vapauttaminen olisi mahdollista, jos talolla ei ole enää kysyntää asumisoikeustalona, asumisoikeusasukkaita on enintään kolmasosassa huoneistoista ja talosta aiheutuu tappiota. Sääntelyn joustavoittaminen on tarpeen, jotta asuntokantaa on mahdollista sopeuttaa hallitusti muuttuneisiin asuntomarkkinatilanteisiin ja jotta tyhjäkäynti ei heikennä asuntojen kohtuuhintaisuutta ja asuttavuutta yhtiön jäljellä oleville asukkaille.

Esitysluonnoksen mukaan tyhjäkäynnistä johtuvan rajoituksista vapautumisen yhteydessä asukkaille tarjottaisiin mahdollisuutta asuntojen omaksilunastamiseen. Jos asukas ei haluaisi tai kykenisi ostamaan asuntoa omaksi, hänelle voitaisiin vaihtoehtoisesti tarjota asuntoon jäämistä vuokralaisena tai muuta asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalta.

Helsingin kaupunki esittää, että rajoituksista vapautumista haettaessa tulisi pyytää lausuntoa myös kohteen sijaintikunnalta. Helsingissä asumisoikeusasunnoilla on tärkeä rooli erityisesti sosiaalisen kestävyuden ja tasapainoisten asuinalueiden muodostamisessa, eikä rajoituksista vapauttaminen saa johtaa vuokratulokeskittymien vahvistumiseen ja segregaaation syvenemiseen. Helsingissä asumisoikeusasumista on ohjelmoitu erityisesti alueille, jossa vuokra-asuntokannan osuus on korkea, eikä sitä haluta segregaaation hillitsemisen näkökulmasta kasvattaa. Kaupunki on osoittanut tontinluovutuksella tai maankäyttösopimuksin kyseiset tontit juuri asumisoikeusasumiseen, joten rajoituksista vapautumisen yhteydessä on kyettävä varmistamaan, että myös kohteen tuleva hallintamuoto tukee kaupungin tasapainoista kehitystä. Asuntojen tarjoaminen vuokralle tai myyminen vuokraohteeksi, tulisi olla mahdollista vain, jos sijaintikunta tätä vaihtoehtoa puoltaa. Sen sijaan Helsingin kaupunki katsoo, että rajoituksista vapautettavan talon muuttamista tavalliseksi asunto-osakeyhtiöksi ja asuntojen myyntiä kuluttaja-asiakkaille voidaan puoltaa kaikissa tapauksissa. Helsingin kaupunki näkee myös tärkeänä, että tilanteissa, joissa asukas ei halua lunastaa asuntoa, hänelle ei ole velvoitetta tarjota kyseistä asuntoa vuokralle. Täten vältetään kohteiden muuttuminen omistus- ja vuokra-asumisen sekataloiksi, joita ei välttämättä koeta toimiviksi omistaja-asukkaiden eikä asuntoja vuokraavan yhtiön näkökulmasta.

Rajoituksista vapauttaminen konkurssitilanteessa (88 b §)

Rajoituksista vapauttaminen on myös perusteltua tilanteissa, joissa asumisoikeusyhteisö on asetettu konkurssiin. Toistaiseksi tällaisia tapauksia ei Suomessa ole ollut. Esitysluonnoksen mukaan rajoituksista vapautettavan talon asumisoikeusmaksut katsottaisiin konkurssipesän veloiksi eli niin sanotuiksi massaveloiksi. Massaveloiksi säätäminen parantaisi asumisoikeusmaksujen palautusten todennäköisyyttä, ja rajoituksista vapauttamisen salliminen mahdollistaisi talojen myymisen vapaaseen hintaan ja siten varojen kertymisen asumisoikeusmaksujen palautuksia varten. Tämä turvaisi asukkaiden asemaa ja oikeusturvaa mahdollisessa konkurssitilanteessa.

Konkurssitilanteessa rajoituksista vapautettavan talon luovutuksensaajalla olisi velvollisuus tarjota asumisoikeuden haltijalle mahdollisuutta asuntonsa omaksilunastamiseen, jos talo muutettaisiin asunto-osakeyhtiöksi. Jos luovutuksensaaja sen sijaan käyttäisi asuntoa vuokratalona, asumisoikeuden haltija voisi jäädä vuokralle asuntoonsa, tai hänelle tarjottaisiin muuta asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa paikkakunnalta. Myös konkurssitilanteissa Helsingin kaupunki näkee tärkeänä, että tilanteissa, joissa asukas ei halua lunastaa asuntoa, hänelle ei ole velvoitetta tarjota kyseistä asuntoa vuokralle. Täten vältetään kohteiden muuttuminen omistus- ja vuokra-asumisen sekataloiksi, joita ei välttämättä koeta toimiviksi omistaja-asukkaiden eikä asuntoja vuokraavan yhtiön näkökulmasta. Asuntojen tarjoaminen vuokralle tai myyminen vuokrakohteeksi, tulisi olla mahdollista vain, jos sijaintikunta tätä vaihtoehtoa puoltaa.

Uusien asumisoikeussopimusten irtisanomisehto (88 c §)

Helsingin kaupunki vastustaa irtisanomisehdon lisäämistä uusiin asumisoikeussopimuksiin. Esityksen mukaan uusiin asumisoikeussopimuksiin kirjattaisiin irtisanomisehto koskien tilanteita, joissa talon edellytykset asumisoikeustalona jatkamiseen ovat olennaisesti heikentyneet. Irtisanomismahdollisuus koskisi lain voimaantulon jälkeen tehtäviä asumisoikeussopimuksia eli siis myös jo olemassa oleviin kohteisiin solmittavia uusia sopimuksia.

Uusissa sopimuksissa irtisanominen olisi mahdollista, jos talolla ei olisi enää kysyntää asumisoikeuskäytössä ja asumisoikeuden haltijoita olisi jäljellä puolessa tai alle puolessa talon huoneistoista. Irtisanominen olisi mahdollista myös, jos talon huoneistoista perittävillä käyttövastikkeilla tai vuokrilla ei ole voitu kahtena edellisenä vuotena kattaa talon hyväksyttäviä vuotuisia pääoma- ja hoitomenoja, eli kohde ei pystyisi kantamaan omia kulujaan. Erityisesti tätä ehtoa Helsingin kaupunki ei pidä tarkoituksenmukaisena osoittamaan asumisoikeuskäytön edellytysten olennaista heikentymistä. Alijäämän syynä voisivat lakiesityksen mukaan olla esimerkiksi talon vajaakäyttö, huono kunto tai yllättävät korjauskulut. Nämä kaikki ovat kuluja, joita on mahdollista tasata kohteiden välillä. Helsingissä alueelliset asuntojen hinta- ja vuokraerot ovat merkittäviä, ja asumisoikeusasuntojen vastiketason on oltava alle alueellisen markkinavuokratason. Käytännössä tämä tarkoittaa, että matalamman hintatason alueilla sijaitsevilla kohteissa vastiketaso ei välttämättä riitä kaikkien kulujen kattamiseen. Lisäksi kohteen ali- tai ylijäämäisyys tässä suhteessa vaihtelee usein kohteen elinkaarella riippuen esimerkiksi tehdyistä korjauksista ja lainanlyhennysten painottumisesta. Vaikka asumisoikeusyhtiön talous olisi kokonaisuutena tasapainossa, yksittäisen kohteen alijäämä mahdollistaisi sopimusten irtisanomisen tai vähintäänkin aiheuttaisi kohteen asukkaissa huolta asumisen pysyvyydestä johtaen todennäköisesti käyttöasteen heikkenemiseen ja kohteen tilannetta pahentavaan kierteeseen.

Kuten hallituksen esityksen perusteluissa todetaan, asumisen pysyvyys on asukkaille tärkein syy hakeutua asumisoikeusasuntoon ja solmia asumisoikeussopimus. Mahdollisuus asumisoikeussopimuksen irtisanomiseen heikentäisi uusien asumisoikeuden haltijoiden asemaa olennaisesti muihin asumisoikeuden haltijoihin nähden. Yksittäisen kohteen asukkaat joutuisivat asumisturvansa suhteen myös eriarvoiseen asemaan sen perusteella, milloin ja minkälaisen sopimuksen he ovat tehneet. Uusissa sopimuksissa irtisanomisaika olisi myös vain kolme kuukautta, ei kuusi kuukautta kuten asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa. Jos talossa olisi myös vuokrattuna huoneistoja, vuokralaisten asumisturva olisi siis suhteessa parempi kuin asumisoikeusasukkaiden. Lakiesityksen mukaan uusien sopimusten heikompia ehtoja kuitenkin

kompensoitaisiin omaksilunastamismahdollisuudella ja asumisoikeus- tai vuokrasopimuksen tarjoamisella sopimuksen irtisanomistilanteessa. Nämä vaihtoehdot ovat kuitenkin tarjolla myös vanhempia sopimuksia irtisanottaessa. Lisäksi voidaan olettaa, että hakeutuessaan asumisoikeusasukkaaksi, kotitalous ei ole kokenut omistus- tai vuokra-asumista itselleen parhaana tai mahdollisena vaihtoehtona. Lisäksi Helsingin kaupunki näkee, että jos irtisanomisehto kirjataan lakiin, se ei saisi johtaa vuokratulokeskittymien vahvistumiseen, vaan tässäkin tapauksessa vuokratyöntöön muuttamisen tulisi olla mahdollista vain sijaintikunnan puollosta.

Yhteenvetona Helsingin kaupunki toteaa, että irtisanomisehto muuttaisi asumisoikeusjärjestelmää ja sen perusominaisuuksia perustavanlaatuisesti ja täten vaikuttaisi asumismuodon houkuttelevuuteen, luotettavuuteen pysyvänä asumismuotoa sekä voisi vaikeuttaa asumisoikeusyhtiöiden taloudellista tilannetta. Pahimmassa tapauksessa muutos voisi johtaa itseään toteuttavaan kierteeseen, jossa uudempien sopimusten irtisanominen vaikuttaisi myös vanhempien asukkaiden asumisturvan kokemukseen, poismuuttoon sekä mahdollistaisi lopulta myös loppujen asukkaiden irtisanomisen käyttöasteen heikennyttyä. Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan irtisanomisehto on myös tarpeeton, jos irtisanominen olisi vajaakäyttö- ja konkurssitilanteissa jo esityksen mukaisesti mahdollistettu. Vaihtoehtoisesti tulisi esimerkiksi harkita irtisanomisen mahdollistamista vajaakäyttötilanteessa jo silloin, kun asumisoikeusasukkaita on kohteen asukkaista enää enintään puolet. Tällöin kysynnän voidaan jo katsoa heikenneen ja kohteen luonteen asumisoikeustalona merkittävästi muuttuneen.

Järjestysnumeroista ja järjestysnumerorekisteristä luopuminen

Ikuisista järjestysnumeroista luovuttiin asumisoikeuslain uudistuksen yhteydessä ja asumisoikeusasunnon järjestysnumerorekisterin ylläpitäminen siirtyi kunnilta Varkelle 1.9.2023. Asumisoikeusasunnon hankintaan tarvitaan tällä hetkellä järjestysnumero, joka haetaan Varken ylläpitämästä verkkopalvelusta. Tämän jälkeen asumisoikeusyhtiölle jätetään asuntohakemus. Sama järjestysnumero on voimassa kaikissa kunnissa ja voimassa kaksi vuotta. Järjestysnumeron hakeminen on maksullista.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan, että Varken ylläpitämästä järjestysnumerosta luovutaan. Kahden vuoden siirtymäajan aikana asukasvalinnat tehtäisiin edelleen järjestysnumeroiden perusteella vuoden 2028 loppuun asti. Helsingin kaupunki pitää esitystä kannatettavana, sillä muutoksen myötä asumisoikeusasunnon hakeminen olisi yksinkertaisempaa, sujuvampaa ja maksutonta. Asumisoikeuden haltija valittaisiin jatkossa hakemusten saapumisjärjestyksessä. Asuntomarkkinoilla toimivan kuluttajan näkökulmasta on selkeämpää, että asumisoikeusasuntoja haetaan jatkossa samalla tavalla kuin vuokra-asuntoja eli täyttämällä asuntohakemus asunnon omistajalle.

Uudistuksessa on kuitenkin tärkeää varmistaa, että Varke ylläpitää jatkossakin tilastotietoa ja rekisteriä asumisoikeusasuntojen hakijoista ja solmituista asumisoikeussopimuksista sekä asumisoikeusyhtiöiden rakennus- ja asuntotiedoista. Helsingin kaupunki näkee tilastotiedon tärkeäksi sekä asumisoikeusyhtiöille että kaupungeille asuntopoliittisen suunnittelun ja päätöksenteon tueksi.

Mynttinen Eeva
Helsingin kaupunki, Kaupunginkanslia